

**STADT HEINSBERG**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 75  
,OBERBRUCH – RURAUE‘**

**ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG**

**Stand 02. April 2015**

## **1. Ziel der Bebauungsaufstellung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient dem Ziel, die hohe Nachfrage nach Bauflächen für den Eigenheimbau insbesondere für Familien mit Kindern zu befriedigen. Gleichzeitig soll damit die Eigentumsbildung weiter Teile der Bevölkerung unterstützt werden. Für die Stadt Heinsberg wird eine entsprechende Nachfrage nach attraktiven Baugrundstücken vornehmlich aus der jüngeren Generation der angestammten Bevölkerung aus Heinsberg teils aber auch aus den angrenzenden Städtereionen gesehen. Die Ausweisung neuer Bauflächen dient auch dem Ziel, der Abwanderung junger Menschen entgegenzuwirken, um damit mittel- bis langfristig die Auslastung der bereits vorhandenen Infrastruktur sicherzustellen. Eine Innenverdichtung in entsprechendem Umfang ist nicht möglich, weil potentielle Flächen im Ortskern Oberbruchs nicht zur Verfügung stehen.

Aufgrund der ausschließlichen Inanspruchnahme von bisher intensiv genutzten Ackerflächen führt das Plangebiet nur zu geringen Eingriffen in den landschaftsökologischen Naturhaushalt und ist damit gut für eine zukünftige Wohnbebauung geeignet.

Mit dem geplanten Baugebiet soll für den nordöstlichen Ortsrand von Oberbruch eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichergestellt und der vorhandene Ortsrand sinnvoll arrondiert werden. Planungsziel ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit einem hohen städtebaulichen Qualitätsstandard, einer hohen Wohnqualität und einer eigenen unverwechselbaren Identität. Es soll ein Wohngebiet für unterschiedliche Wohnbedürfnisse geschaffen werden, das durch seine aufgelockerte Bauweise sowohl seiner Lage im städtebaulichen Zusammenhang als auch seiner Lage am Ortsrand gerecht wird.

## **2. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt worden, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Diese sind in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet worden. Dieser Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden, wurden unter Berücksichtigung eines anerkannten Beurteilungsmaßstabes bewertet. Der landschaftsökologische Eingriff wird zu 52 % innerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Dieser Ausgleich erfolgt vorrangig durch die privaten Gartenflächen und durch die festgesetzten Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Rurstraße im Übergang zur freien Landschaft. Die Grünflächen lassen eine Neuentwicklung von Ersatzlebensräumen im räumlichen Zusammenhang für die regionale Fauna erwarten.

Zur Realisierung des notwendigen externen Ausgleichs soll eine Ersatzgeldzahlung an die Untere Landschaftsbehörde des Kreises erfolgen. Der Geldbetrag wird seitens der Unteren Landschaftsbehörde zweckgebunden für Maßnahmen zur Aufwertung von Natur und Landschaft im Kreis Heinsberg verwendet. Die Regelung wird ver-

traglich zwischen der Stadt Heinsberg und dem Erschließungsträger vereinbart.

Im Rahmen der Voruntersuchungen bezüglich der Artenschutzbelange hat sich gezeigt, dass im Plangebiet nicht mit Vorkommen von Niststätten oder Quartieren planungsrelevanter Tierarten zu rechnen ist. Ein Vorkommen nicht in NRW planungsrelevanter Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie sowie besonderer lokaler Arten ist im Plangebiet ebenfalls nicht zu erwarten. Vor der Baufeldräumung soll erneut geprüft werden, ob bestimmte Arten oder ihre Lebensstätten von dem Vorhaben betroffen sind.

Zur Beseitigung des Niederschlagswassers wird im südwestlichen Bereich des Plangebietes eine zentrale Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Regenwasserversickerung in ausreichender Dimensionierung festgesetzt.

Nördlich des Plangebietes befindet sich in ca. 200 m Entfernung der Grendshof, der als Pferdehof betrieben wird. Im Umfeld von 1.000 m befinden sich vier geruchsrelevante Tierhaltungsbetriebe. Zur Beurteilung der von diesen Betrieben ausgehenden Geruchsimmissionen wurde unter Berücksichtigung eventueller Erweiterungsabsichten ein Geruchsgutachten erstellt. Dem Gutachten zufolge werden die Immissionsrichtwerte für das geplante Baugebiet hinreichend eingehalten.

Die vorgenannten Maßnahmen und Untersuchungen führen zu dem Ergebnis, dass nach Realisierung des Bebauungsplanes in der Gesamtheit keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

### **3. Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung**

In der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde die geplante Anbindung des Plangebietes über die Gewinnstraße, auch bei vorgesehener Einbahnstraßenregelung kritisiert. Um eine Gefährdung von Fußgängern und Radfahrern durch Pkws auszuschließen, wurde angeregt, von einer verkehrstechnischen Erschließung des Plangebietes aus Richtung der Gewinnstraße abzusehen.

Die Planung wurde zur Offenlage dahingehend geändert, dass lediglich eine Anbindung über die Rurstraße erfolgt.

Innerhalb der Rurstraße werden aufgrund häufiger überhöhter Geschwindigkeiten von Pkws sowohl für den Abschnitt von der Ratheimer Straße bis zum Friedhof als auch für den Feldwegabschnitt zwischen Friedhof und der L 227 verkehrsberuhigende Maßnahmen gefordert. Auf dem Feldwegabschnitt wird u.a. durch die Baufahrzeuge eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens befürchtet, sodass gefordert wurde, die Verkehrsüberwachung des Feldweges zu intensivieren.

Die Rurstraße wird von der Ratheimer Straße bis zur Einmündung der Erschließungsstraße des Plangebietes unter Berücksichtigung eines Straßenquerschnitts für die notwendigen Begegnungsfälle mit einem Gehweg ausgestattet. Die vorhandene Straßenbreite der Rurstraße kann das zukünftige Verkehrsaufkommen ohne Probleme bewältigen. Eine dauerhafte Befahrung des Feldwegabschnittes ist nicht

beabsichtigt. Jedoch soll in der Bauphase der Baustellenverkehr u.a. über die bisher nicht ausgebauten Rurstraße zum Plangebiet geführt werden.

Des Weiteren wurde beantragt, drei nördlich an das Plangebiet angrenzende bislang unbebaute Grundstücke in das Plangebiet einzu beziehen.

Der angeregten Vergrößerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes um die vorgenannten Grundstücke wurde nicht gefolgt, da die vorliegende Planung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes einem in sich schlüssigen Gesamtkonzept entspricht. Ein Anspruch auf Einbeziehung der Grundstücke in den Bebauungsplan Nr. 75 besteht nicht. Die Grundstücke der Antragsteller unterliegen durch die aktuelle Planung keiner Nutzungsbeschränkung, zumal für diese Grundstücke eine Anbindung an die Rurstraße ohne Probleme möglich ist. Die Nichteinbeziehung hinterlässt keine Konflikte, die planerisch in einem erweiterten Bebauungsplan hätten bewältigt werden müssen.

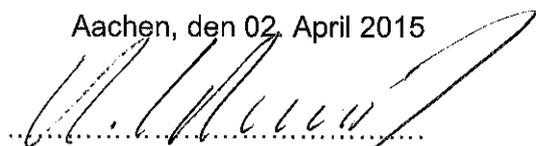
#### **4. Berücksichtigung der Behördenbeteiligung**

Seitens der Kreisverwaltung Heinsberg wurden Hinweise zur Grundwasser- und Hochwasserproblematik, zu Geruchs- und Lärmimmissionen und zum Umgang mit Niederschlagswässern sowie Anregungen zu den notwendigen Ausgleichsmaßnahmen eingebracht. Auch der Wasserverband Eifel-Rur thematisierte die Hochwassersituation. Entsprechende Hinweise zu Grundwasser, Hochwasser und Geruchsmissionen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen bzw. ergänzt. Die Bedenken zu Lärmimmissionen durch Hufschlag wurden ausgeräumt. Der Hinweis zum Umgang mit dem Niederschlagswasser kann vernachlässigt werden, weil keine Einleitung in den Untergrund erfolgt. Der notwendige externe Ausgleich soll über eine Ersatzgeldzahlung abgegolten werden. Diese Zahlung erfolgt gemäß vertraglicher Vereinbarung an die Untere Landschaftsbehörde, die den Betrag für geeignete Maßnahmen einsetzt.

Die Landwirtschaftskammer NRW regte eine Rücksichtnahme auf agrarstrukturelle Belange bei den Ausgleichsmaßnahmen an. Zudem wies sie auf den zunehmenden Verkehr auf der Rurstraße und die Durchfahrtsproblematik auf dem Feldwegabschnitt hin.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf empfahl die Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel. Eine entsprechende Überprüfung wurde im Herbst 2014 durchgeführt.

Aachen, den 02. April 2015



.....  
Dipl. Ing. Architekt U. Schnuis  
Büro RaumPlan